

“LA NECESIDAD DE UNIFORMAR LAS PRACTICAS REGISTRALES”

Dr. Iván Escobar Fornos

Conferencia del Dr. Iván Escobar Fornos, pronunciada en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Escuela de Derecho, de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, invitado por el Colegio Notarial de León.

I

JUSTIFICACION DEL TEMA

Antes de todo, agradezco al dinámico y prestigiado Colegio Notarial de León, por la honrosa distinción que me concede al escogerme para dictar una conferencia sobre la necesidad de uniformar las prácticas registrales en nuestro país.

También manifiesto mi gratitud a los sabios maestros de la Facultad de Derecho de esta Universidad, quienes con gran dedicación nos enseñaron la ciencia del derecho y las ineludibles normas de la moral y la honradez.

Los notarios, abogados y demás personas que visitan los registros a fin de informarse sobre la situación jurídica del inmueble que les interesa, encuentran, por una parte, serios obstáculos, que muchas veces confunden hasta a los más expertos en la materia, al revisar el folio de la finca, debido a la falta de uniformidad de los registros del país en cuanto a la forma de redactar los asientos y, principalmente, en la determinación de la columna en que debe vaciarse el contenido del título o practicarse el asiento correspondiente; por otra parte, algunas otras prácticas viciosas que demoran sensiblemente la realización de la operación proyectada, con serias pérdidas de tiempo y de dinero.

El registro no es un lugar de confusiones y sorpresas. Es una Institución que le otorga seguridad a la contratación inmobiliaria, por lo que

cualquier práctica viciada que le reste claridad o se preste a sorpresas o confusiones está en contra de su finalidad fundamental y desprestigia a tan útil y necesaria Institución.

Entre las prácticas viciosas y discordantes que he podido observar, cito las siguientes:

- 1o. Unos Registradores inscriben el arriendo en la columna de anotaciones preventivas, otros en la columna de inscripciones. Esta última es la forma correcta, indicada por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia.
- 2o. Unos Registradores inscriben la promesa de venta en la columna de anotaciones preventivas, otros en la columna de inscripciones. Me inclino a favor de esta última forma.
- 3o. Unos Registradores inscriben las servidumbres en la columna de anotaciones preventivas, otros en la columna accesoria o marginal. Esta última es la forma legal.
- 4o. Unos Registradores inscriben el endoso de los créditos hecho de conformidad con el art. 118 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, en la columna de anotaciones preventivas, otros en la columna accesoria o marginal. Esta es la forma legal.

- 5o. Unos Registradores hacen desmembraciones y fusiones que constan en documento privado. Lo correcto es exigir la escritura pública de conformidad con el art. 3941 C.
- 6o. Unos Registradores hacen la fusión conservando el número de una de las fincas fusionadas, al cual se agregan las otras, cuyas cuentas son canceladas; otros cancelas las cuentas de las fincas fusionadas y abren un nuevo folio. Esta es la forma correcta de conformidad con el art. 157 del R.R.P. y modelo que aparece al final del Código. La figura de la agregación no la contempla nuestro Código.
- 7o. Unos extienden la nota de fusión en la columna de cancelaciones de la finca fusionada, otros en la columna accesoria o marginal. Me inclino a favor de la primera forma. En el modelo del folio real aparece en la columna de cancelaciones. Así rectifico mi opinión sostenida en un trabajo anterior.
- 8o. Unos extienden las notas de la división en la columna de cancelaciones, otros en la de inscripciones. Me inclino a favor de la primera forma.
- 9o. Unos extienden la nota de desmembración en la columna de inscripciones, otros en la columna de cancelaciones. Me inclino a favor de la última forma.
- 10o. Unos Registradores inscriben ventas que constan en documento privado, violando la disposición del art. 3941 C. y otros.
- 11o. Unos Registradores inscriben la minuta de mejoras en la columna de inscripciones, otros en la columna accesoria o marginal. Esta es la forma legal de conformidad con el art. 3956 C.
- 12o. Unos Registradores inscriben las desmembraciones bajo el mismo número y folio de la finca matriz, otros abren nuevo folio. Esta es la forma aconsejada y ajustada a nuestra técnica de la foliación real. "Con relación a la desmembración o segregación se ha dudado si abre folio diferente, pues el art. 157 dispone que las fincas conservan siempre el mismo número de su primera inscripción, a menos que se reunan en un solo cuerpo dos o más".

En disposiciones posteriores al Código se ha venido hablando de desmembración de fincas (arts. 6 y 11 de la Ley de Actualización y Mantenimiento

del Catastro), pero callan respecto a la apertura de un nuevo folio. La Ley Reglamentaria del Régimen de la Propiedad Horizontal permite que para inscribir el traspaso del dominio de los pisos, departamentos, etc. se abra folio independiente.

La práctica registral y la doctrina de la Corte Suprema de Justicia han podido más que la restricción del art. 157 del R.R.P. al permitir que la desmembración abra folio. Esta medida es muy sana, pues evita que bajo un mismo número aparezcan varios propietarios, lo que en primer lugar, es contrario a la técnica del folio real que sigue nuestro Código, y, en segundo lugar, da ocasión para que se formen extensas, complicadas y confusas cadenas registrales". (TRES TEMAS REGISTRALES – Obra del Autor en prensa, pág. 2).

No existe razón para que se lleven en esta forma los Registros. El Código señala los requisitos que deben contener los asientos y nuestras leyes se dictan para que se apliquen en todo el territorio nacional. Por otra parte, en cada práctica viciada se viola el ordenamiento jurídico.

La conferencia la concretaré a la falta de uniformidad en cuanto a la columna en que se deben extender las inscripciones en el Libro de Propiedad. Para ayudar a uniformar la forma de redactar los asientos se podrían preparar modelos que sirvan de guía. Nuestro Código tiene al final algunos modelos, pero no son suficientes. El Reglamento Hipotecario Español tiene XXII modelos de asientos, certificaciones y notas. Para lograr la legalidad y uniformidad, el art. 374 del Reglamento dispone que los Registradores se ajustarán, en lo posible, para la redacción de los asientos, notas y certificaciones, a las instrucciones y modelos oficiales.

Sería conveniente convocar a los Registradores a un Congreso o Reunión Nacional con la finalidad de lograr, entre otros objetivos, la uniformidad de las prácticas registrales. En un futuro se podrían celebrar cada año. Tales encuentros contribuirían grandemente al mejoramiento del sistema y de la técnica registral, lo mismo que a la capacitación jurídica de los Registradores. También sería aconsejable que en la Excelentísima Corte Suprema de Justicia se creara un Organismo u Oficina que vigile el funcionamiento de los Registros y procure mejorarlos.

El Magnífico Rector de la Universidad Centroamericana, Dr. Juan Bautista Arríen, S. J., me encargó el trabajo de celebrar un Seminario o

promover una Reunión Nacional de Registradores de la Propiedad, por lo que nada mejor que esta oportunidad para expresar mi opinión y hacer un llamado a la iniciativa privada para que coopere en la labor de mejoramiento de los Registros.

Desde hace mucho tiempo he sostenido interesantes conversaciones con el Dr. Eduardo Muñoz Mendieta, destacado notarialista e hipotecarista de nuestro país, relacionadas con el tema a desarrollar, y siempre hemos coincidido en la necesidad de uniformar las prácticas registrales como una medida inmediata para mejorar el servicio del Registro. El Dr. Muñoz, acompañado de sus alumnos, y en el campo de los hechos, ha realizado investigaciones sobre la situación actual de los Registros.

La inquietud no es mía ni de él. Es una inquietud y una necesidad que la sienten los abogados, los bancos, y, en general, todos los que usan el servicio.

II

MI OPINION Y APOORTE A LA UNIFORMIDAD

Nuestro sistema registral sigue la técnica de la foliación real, en virtud de la cual se realiza una concentración de la situación jurídica del inmueble en la hoja o registro que se le abre para su inscripción (arts. 6, 12, 152, 153, 154, 155, 156, 157 del R.R.P. y otros).

El folio real, cuyo modelo aparece al final del Código Civil, tiene dos secciones o planas, divididas en seis columnas. Tres principales y tres accesorias situadas a la izquierda de las principales. La plana de la izquierda está reservada al dominio y demás derechos reales, con excepción de la hipoteca. Sus tres columnas principales están destinadas: la primera a las anotaciones preventivas; la segunda a las inscripciones; y la tercera, a las cancelaciones. En las tres columnas accesorias se extienden las notas y referencias correspondientes a los asientos de la columna a que adhiera. La plana de la derecha se reserva a las hipotecas y sus tres columnas principales están destinadas: la primera a las anotaciones preventivas; la segunda a las inscripciones; y la tercera a las cancelaciones de las inscripciones hipotecarias. En las tres columnas accesorias también se extienden las notas y referencias correspondientes a los asientos de la

columna a que adhiera. Expuesto lo anterior, es preciso determinar lo que se extiende en cada columna para lo cual se recurre a la ley, como fuente principal que señala lo que es objeto de anotación, inscripción o nota marginal, a la naturaleza del derecho y a la jurisprudencia en algunos casos.

PLANA O SECCION DE LA IZQUIERDA

Principiaremos por la sección de la izquierda de nuestro folio real, destinada al dominio y demás derechos reales.

En la columna principal de inscripciones se extenderán:

- 1.— El título supletorio (art. 19 del R.R.P.)
- 2.— Los títulos constitutivos, declarativos y traslativos del dominio.
- 3.— Los títulos en que se constituyen, reconozcan o modifiquen los derechos de usufructo, uso, habitación y anticresis. (art. 3951, inc. 2 C. y otros).
- 4.— La promesa de venta de inmuebles. La Excelentísima Corte Suprema de Justicia, quizá tomando en cuenta su naturaleza, en consulta del 5 de noviembre de 1941, B.J. pág. 11471, dijo que la promesa de venta debe inscribirse en la columna de anotaciones preventivas; pero si nos atenemos a la literalidad del art. 129 del R.R.P., debe ser objeto de inscripción y no de anotación preventiva. La determinación de lo que es materia de una inscripción o anotación preventiva es asunto de política legislativa. El mencionado artículo, frente a la clara división en columnas de nuestro folio real, habla de la inscripción de la promesa de venta y no de su anotación. Si los legisladores deseaban establecer una anotación preventiva, expresamente lo hubieran manifestado. Por otra parte, las anotaciones preventivas se rigen por el sistema del numerus clausus y en la lista que se forma de acuerdo con nuestra legislación no aparece la promesa de venta como anotación preventiva. Es decir, no está comprendida ni en los supuestos de los arts. 29 del R.R.P. y 3964 C., ni en los otros casos a que se refiere el inc. 10 de este artículo.
- 5.— El contrato de seguro relativo a inmueble. (art. 3541 C.)

- 6.— Las transmisiones hereditarias de los derechos inscritos en esta columna.
- 7.— El arrendamiento de inmuebles (arts. 2949, 3951 C. y consulta del 12 de noviembre de 1957. B.J., pág. 18824).
- 8.— Los caminos de hierro y sus concesiones, canales, tranvías y demás obras públicas de igual índole. (art. 3936, inc. 2 C.).
- 9.— La prenda pretoria o anticresis judicial (art. 19 del R.R.P.)
- 10.— El deslinde.

Las anotaciones preventivas se rigen por el sistema del *numerus clausus*, y, por lo tanto, resulta relativamente fácil determinar los derechos y situaciones que se incorporan en la columna principal de anotaciones preventivas. Se inscriben en esta columna:

- 1.— Las anotaciones preventivas contempladas en los arts. 3964 C. y 29 del R.R.P.
- 2.— La anotación del heredero que solicita a su favor la inscripción de los bienes hereditarios dentro de los seis meses siguientes a la muerte del testador (art. 38, inc. 3 del R.R.P.)
- 3.— La anotación de demanda de expropiación (art. 13 de la Ley de Expropiación del 3 de Marzo de 1976).
- 4.— La anotación del crédito refaccionario (art. 47 y sigts. del R.R.P.)
- 5.— La anotación por falta de las solvencias fiscales (art. 40 de la Ley Tributaria Común).
- 6.— La venta del inmueble sobre el cual se está solicitando título supletorio (Consulta del 22 de marzo de 1965. B.J. pág. 366).
- 7.— Las transmisiones de los derechos anotados en los casos admitidos. Citamos los siguientes: "a) la anotación de legado de inmueble específico; b) la de crédito refaccionario; c) la de defectos subsanables o imposibilidad del Registrador, cuando lo permita la naturaleza de la relación anotada: transmisión del dominio o constitución de derechos reales, etc., pero no cabe, por ejemplo, en las de incapacidad, cancelaciones, etc.; y d) la que resulte del supuesto del art. 38 del R.R.P. Con relación a las anotaciones de demanda, pienso que a pesar de ser permitida la cesión de los derechos litigiosos, la publicidad de ésta no es necesaria, pues son cambios o

sucesiones que se producen dentro del proceso". (Dr. Iván Escobar Fornos. LOS ASIEN-TOS REGISTRALES. Publicaciones de la Universidad Centroamericana, Managua, 1976, pág. 9).

- 8.— La anotación de demanda de la cancelación en virtud de la falsedad o nulidad del título, o bien porque se haya practicado por error o fraude (art. 3973 C.)

En la columna principal de cancelaciones se extenderán:

10. Todos los títulos en virtud de los cuales se cancelan los asientos de las otras columnas (principales o accesorias).
- 2.— Las notas que se extiendan en los casos de desmembración y división del inmueble. Contienen cancelaciones de las cuentas registrales, parciales en el supuesto de desmembración y totales en la división.
- 3.— Las notas que se extienden en los inmuebles fusionados. También contienen cancelaciones de las cuentas registrales.

En las columnas accesorias o marginales correspondientes se extienden:

- 1.— La nota que se extiende para hacer constar el cumplimiento de las condiciones suspensivas cuando se consuma la adquisición del derecho. Si la resolución o rescisión llega a verificarse, se hará constar por nueva inscripción a favor de quien corresponda (art. 15 del R.R.P.)
- 2.— Las inscripciones de las servidumbres, tanto en el predio sirviente como en el dominante (arts. 3953 C. y 13 del R.R.P.)
- 3.— La minuta de mejoras (art. 3956 C.)
- 4.— La prenda agraria o industrial (art. 10 de la Ley de Prenda Agraria o Industrial y 52 de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Nicaragua).
- 5.— La prórroga de la anotación preventiva practicada por faltas subsanables y las circunstancias de haber juicio pendiente, (art. 18, inc. 2 del R.R.P.) La columna en que se extiende esta nota no aparece en el Modelo No. 1.
- 6.— El pago del precio de la venta a plazo (ver modelo No. 1).

PLANA O SECCION DE LA DERECHA

Ahora continuaremos con la sección de la derecha destinada a las inscripciones hipotecarias.

En la columna principal de inscripciones se extenderán:

- 1.— Los créditos u obligaciones garantizadas con hipotecas.
- 2.— Las transmisiones de los créditos hipotecarios por actos entre vivos o por causa de muerte.
- 3.— El derecho legal de retención (art. 1426 Pr.)

En la columna principal de anotaciones preventivas se extenderán:

- 1.— Las anotaciones preventivas de demanda, embargo y demás relacionadas con el crédito hipotecario.
- 2.— Las transmisiones del crédito anotado preventivamente.

En la columna principal de cancelaciones se inscribirán los títulos en virtud de los cuales se cancelan los asientos de las otras columnas (principales y accesorias).

En las columnas accesorias o marginales correspondientes se extenderán:

- 1.— La nota que se practica al margen de la inscripción del crédito cedido, en la que se hace constar la cesión (art. 2722 C.)
- 2.— La prórroga de la anotación preventiva practicada por falta subsanable y la circunstancia de haber juicio pendiente (art. 18, inc. 2 del R.R.P.)
- 3.— El endoso de los créditos hechos de conformidad con el art. 118 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.
- 4.— Los pagos parciales del crédito.
- 5.— El cumplimiento de las condiciones suspensivas cuando se consuma la adquisición del derecho (arts. 15 del R.R.P. y 3794 C.)

INCOMODIDADES DE LAS COLUMNAS ACCESORIAS

En general es incómodo escribir en las columnas accesorias porque no tienen el ancho adecuado.

Se acentúa más la incomodidad cuando es extenso el contenido del título inscribible, razón por la cual algunos Registradores ocupan otras columnas para extender el asiento, lo que da lugar a la discordancia. Aunque no hay predio dominante en qué hacer la inscripción, piénsese por el momento en las extensas servidumbres de electroducto.

Para solucionar este problema se podría: 1o.) ampliar estas columnas. El art. 153, inc. 4 del R.R.P. no prohíbe la ampliación, pues simplemente dice que la anchura respectiva de cada columna de una y otra plana será por lo menos la que se indica en el modelo No. 1); 2) promover una reforma para que en los supuestos que se consideren necesarios, se extienda en la columna principal de inscripciones, lo que es objeto de una nota marginal, en los casos que éstas sustituyan a las inscripciones. Por ejemplo, se podría disponer: a) que las servidumbres se extiendan en la columna principal de inscripciones del predio dominante y del sirviente; b) que la minuta de mejoras se extienda en la columna principal de inscripciones.

Es conveniente destacar que en la actualidad se tiende a simplificar el procedimiento registral, mediante la redacción de asientos breves, sin sacrificar las modalidades de trascendencia real.

III

CONCLUSIONES

- 1o. Se aconseja la celebración de un Congreso o Reunión Nacional de Registradores de la Propiedad con la finalidad de lograr, entre otros objetivos, la uniformidad de las prácticas registrales.
- 2o. Celebrar cada año un Congreso o Reunión Nacional de Registradores de la Propiedad.
- 3o. Sería conveniente que en la Excelentísima Corte Suprema de Justicia se creara un Organismo u Oficina que vigile el funcionamiento de los Registros y procure mejorarlos.